



STADT KITZINGEN |  
NR. 32 „SCHWARZACHER STRASSE OST“

8. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht  
zum Entwurf  
vom 27.07.2023

## PLANUNGSTRÄGER



Stadt Kitzingen  
Kaiserstraße 13/15  
97318 Kitzingen

Vorentwurf: 28.11.2022

Entwurf: 27.07.2023

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](https://www.landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

# INHALT

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
2.1	Rechtliche Grundlagen	9
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	9
2.3	Flächennutzungsplan	11
2.4	Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung	11
2.5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plan- gebietes und angrenzende Nutzungen	12
3	Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen	14
3.1	Städtebauliches Konzept	14
3.2	Art der baulichen Nutzung	15
3.3	Maß der baulichen Nutzung	16
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
3.5	Verkehrsflächen / Erschließung	17
3.6	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Nieder- schlagswasser	18
3.7	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	19
3.8	Nutzung der Solarenergie	21
3.9	Begrünung von Dächern	21
3.10	Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO	22
4	Grünordnung	23
4.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	23
4.2	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	23
5	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 12 u. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, §§ 76fF. WHG)	26
6	Flächenbilanz	32
7	Umweltbericht	33
7.1	Vorbemerkungen	33
7.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	33

7.3	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	34
7.4	Standort- und Planungsalternativen	35
7.5	Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen	35
7.6	Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	38
7.7	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	39
7.8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	56
7.9	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	69
7.10	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	69
7.11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	70
8	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	74
9	Quellen- und Literaturverzeichnis	76
	Abbildungsverzeichnis	79
	Tabellenverzeichnis	80
	Anhang	80

# 1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ist die Absicht des angrenzenden Unternehmens, sein Betriebsgelände an der Heinrich-Huppmann-Straße um Lagerflächen auf derzeit gärtnerisch genutzten Flächen zu vergrößern.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Nutzung als gewerbliche Baufläche (Logistikhalle mit umliegenden Lager- und Transportflächen) zu schaffen, ist der Bebauungsplan „Schwarzacher Straße Ost“ zu erweitern. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über das bestehende Betriebsgelände von Norden. Das Plangebiet umfasst ca. 0,7 ha.

Durch die Planung werden die im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen formulierten Zielsetzungen aufgegriffen (S. 18, 21): Ziel der Stadt ist es, den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und der Heinrich-Huppmann-Straße mittel- bis langfristig als Baufläche zu entwickeln. Die vorliegende Bebauungsplanerweiterung und -änderung, deren Geltungsbereich im östlichen Teil dieses Areals liegt, berücksichtigt diese Planungsüberlegungen und setzt sie durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets am Lochweg um.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird die Bebauungsplanerweiterung und -änderung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt.

## Bedarfsbegründung

Zur Bedarfsbegründung wurden folgende Quellen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Bayernatlas plus
- Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen
- BayLfSt 2022 a-g
- BayLfSt 2021
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020)
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017)

Vergleich der Entwicklung des Durchschnittsalters in Jahren:

	2011	2019	2040*
Stadt Kitzingen	44,2	43,9	46,6
Landkreis Kitzingen	43,4	44,5	46,8
Unterfranken	43,7	45,0	46,9
Bayern	43,1	43,9	45,5

\* für die Stadt Kitzingen liegt nur die Prognose für 2039 (ausgehend von 2019) vor

### Strukturdaten

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik veröffentlichte Bevölkerungsprognose für den Landkreis Kitzingen erwartet bis zum Jahr 2040 gegenüber dem Jahr 2020 mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 2,7 % eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung („zunehmend“ entspricht einer Veränderung zwischen +2,5 % und +7,5 %). Dies spiegelt sich auch in der aktuell vorliegenden Prognose für die Stadt Kitzingen wieder: Die Bevölkerungszahl soll hier bis zum Jahr 2039 um ca. 800 Einwohner auf ca. 22.900 Einwohner zunehmen (entspricht einer Zunahme von ca. 3,6 %). Entsprechend dieser Prognose stellt sich die Bevölkerungsentwicklung in Kitzingen in den vergangenen Jahren bereits sehr positiv dar: Ausgehend vom Jahr 2009 erhöhte sich die Bevölkerungszahl bis Ende 2020 um ca. 1.300 Einwohner auf 22.141 Einwohner (entspricht ca. +6,2 %). Es ist somit eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, welche insbesondere auf einem positivem Wanderungssaldo beruht. Damit verbunden ist eine erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken, womit auch eine höhere Nachfrage nach Arbeitsplätzen und somit gewerblichen Grundstücken zusammenhängt.

Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung ist die Stadt Kitzingen - entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung - von einem zunehmenden Durchschnittsalter der Bevölkerung, abnehmenden Anteilen der jüngeren Bevölkerungs- und demgegenüber einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen betroffen. Jedoch ist die Bevölkerung in Kitzingen im Vergleich zu übergeordneten Ebenen nicht so stark von einer Überalterung betroffen - in den letzten Jahren war sogar eine Abnahme des Durchschnittsalters in der Stadt zu verzeichnen war (was bspw. auch durch die Indikatoren des Jugend- und des Altenquotienten widerspiegelt wird). In Kitzingen wohnen somit vergleichsweise mehr jüngere Einwohner und Familien. Hieraus leitet sich auch eine zunehmende Nachfrage nach Arbeitsplätzen ab.

Die Stadt Kitzingen besitzt eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum (gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020) bzw. im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (gemäß Regionalplan der Region Würzburg). Das nächstgelegene Oberzentrum (Würzburg) befindet sich in

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort:

	2015-2020
Stadt Kitzingen	+ 15,8 %
Landkreis Kitzingen	+ 8,4 %
Unterfranken	+ 6,4 %
Bayern	+ 9,3 %

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort:

	2015-2020
Stadt Kitzingen	+ 17,1 %
Landkreis Kitzingen	+ 12,1 %
Unterfranken	+ 7,3 %
Bayern	+ 9,6 %

Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein (vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017).

unmittelbarer Umgebung (ca. 20 km).

Neben der sehr guten Verkehrsanbindung von Kitzingen mit dem PKW (u. a. an die Bundesautobahnen A 3 und A 7) besteht zudem Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn (Bahnstrecke Würzburg-Nürnberg). Der Anschluss an den Fernverkehr besteht von hier u. a. über den Bahnhof Würzburg.

Die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Stadt, des Landkreises und der Region wird u. a. anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer dargestellt. Die überaus positive Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort in Kitzingen in den vergangenen Jahren zeigt die Attraktivität der Stadt als Arbeitgeber. Die Stadt profitierte dabei in den vergangenen Jahren insbesondere von der Entwicklung der Konversionsflächen (Gewerbegebiet Innopark, Gewerbegebiet Technologiepark conneKT).

### Bestehende Flächenpotenziale

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen dargestellten gewerblichen Bauflächen sind aktuell im Wesentlichen bereits bebaut; es sind keine weiteren gewerblichen Bauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan vorhanden.

Darüber hinaus sind in der Stadt Kitzingen noch weitere unbebaute, gewerblich nutzbare Flächen (Baulücken, ...) im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich vorhanden. Jedoch stehen im Stadtgebiet Kitzingen derzeit keine Gewerbeflächen im städtischen Eigentum zur Vermarktung (Quelle: Internetauftritt der Stadt Kitzingen, 04.07.2023). Vorhandene Potenziale stehen somit dem freien Markt nicht direkt zur Verfügung. Private Gewerbeflächen stehen im „conneKT Technologiepark“ im „Industriepark Kitzingen“ sowie im „INNOPARK Kitzingen“ zur Verfügung (überwiegend Mietobjekte).

### Bedarf neuer Bauflächen für gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet)

Angesichts der steigenden Beschäftigtenzahlen in Kitzingen in den vergangenen Jahren zusammen mit der positiven Einwohnerentwicklung (s. o.) lässt sich grundsätzlich ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Kitzingen ableiten.

Vorliegender Bebauungsplan ist dabei eng mit einer konkreten baulichen Entwicklung verbunden: Der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf ergibt sich aus der Entwicklung und

Vergrößerung eines ortsansässigen Unternehmens; betriebliche Reserveflächen sind nicht vorhanden. Gleichzeitig ist das Unternehmen u. a. aufgrund von engen Verflechtungen mit umliegenden Gewerbebetrieben an den Standort in diesem Gewerbegebiet gebunden. Durch die Erweiterung der Betriebsflächen kann hier zudem eine flächensparende Erschließung erfolgen (Erschließung erfolgt über bestehendes Betriebsgrundstück). Ein alternativer vollständiger Neubau an anderer Stelle im Stadtgebiet (bepanter/ unbepanter Innenbereich, Außenbereich) wäre mit einer deutlich höheren Flächeninanspruchnahme verbunden. Geeignete Flächenreserven sind zudem - zumindest in öffentlicher Hand - nicht vorhanden (s. o.).

Die Erweiterungsfläche befindet sich zudem innerhalb der im informellen Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen (Stand 05.04.2023) dargestellten Potenzialflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung für Bau- und Gewerbefläche (vgl. Kap. 4.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan). Für die verbleibenden zu entwickelnden Flächen im Bereich „Lochweg“ wird derzeit im Auftrag der Stadt Kitzingen ein Konzept zur weiteren Entwicklung erarbeitet.

#### **Abschätzung Folgekosten**

Ein Großteil der überplanten Flächen befindet sich im Eigentum des sich erweiternden Unternehmens bzw. in städtischem Eigentum - ein Kauf durch das Unternehmen ist beabsichtigt. Das Plangebiet steht somit Entwicklungen uneingeschränkt zur Verfügung. Die Stadt ist sich bewusst, dass die Siedlungsflächenplanung langfristig mit Folgekosten verbunden ist. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen und die dortige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Straße, Kanal, Wasser, Strom) verfügt das Plangebiet jedoch über günstige Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung.

#### **Fazit**

Die Stadt Kitzingen verfolgt mit der Erweiterung des Gewerbegebiets am nördlichen Stadtrand im unmittelbaren Anschluss an das Betriebsgrundstück eines ortsansässigen Unternehmens das Ziel, den Betriebsstandort dieses Unternehmens zu sichern und den Wirtschaftsstandort Kitzingen damit weiter zu stärken. Neben dem Standort an einem siedlungsstrukturell geprägten Umfeld in integrierter Lage verfügt der gewählte Standort über den Vorteil, dass eine bedarfsgerechte, flächensparende Entwicklung gewährleistet werden kann.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 08.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

### 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) (RP). Diese sind in der Begründung zur 53. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschafts-

plan der Stadt Kitzingen benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4 der Begründung zur 53. Flächennutzungsplanänderung).

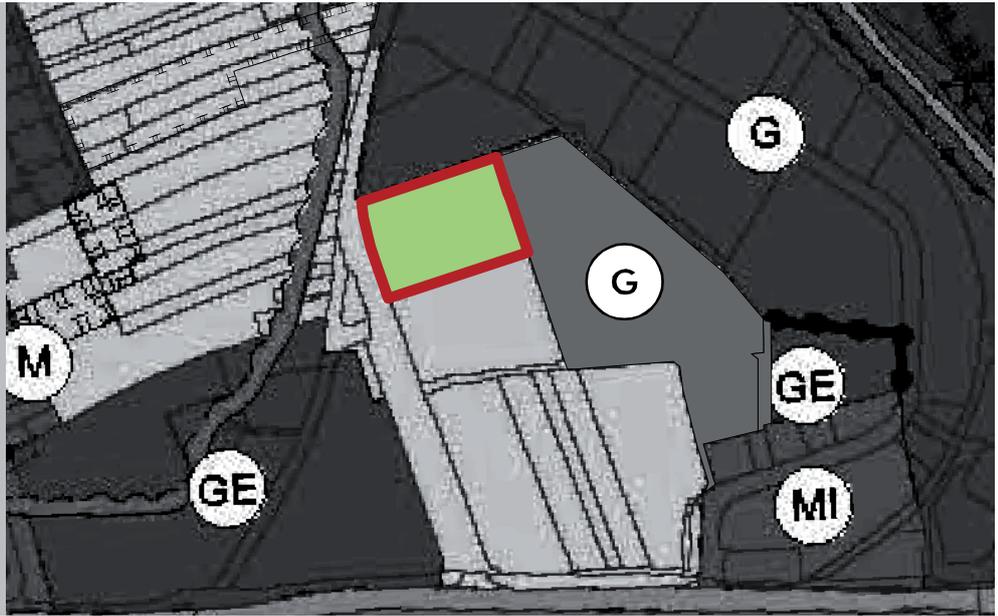
Die Ausweisung des Baugebietes berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung: Das geplante Gewerbegebiet wird auf einer Freifläche innerhalb eines bebauten Umfeldes ausgewiesen. Im Westen und Norden grenzt gewerbliche Bebauung an; östlich sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung bereits geschaffen, eine Bebauung ist zeitnah zu erwarten. Außerdem verläuft westlich des Geltungsbereichs eine innerörtliche Erschließungsstraße. Die Ausweisung des Baugebietes an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort innerhalb der Ortslage von Kitzingen trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Versorgungsinfrastruktur bei.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.



Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/Erweiterungsbereich  
Quelle: arc.grün 2022, unmaßstäblich

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 42. Änderung mit Umgrenzung des Änderungsbereichs  
Quelle: Stadt Kitzingen / arc.grün 2022, unmaßstäblich



## 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen (Stand 42. Änderung, in der Fassung vom 28.04.2020) ist der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 2). Im Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen und die derzeit dargestellte Fläche für die Landwirtschaft nicht den geplanten Nutzungsanforderungen entspricht, sind im Erweiterungsbereich Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB.

## 2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ergeben sich aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Kitzingen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Schwerpunktgebiets „Unterfränkische Sande“. Zielaussagen wie die Wiederausdehnung von Sandlebensräumen, Herstellung eines großräumigen Biotopverbundsystems, Verwendung landkreistypischer Arten und Sorten,

sind für die Suche nach Ausgleichsflächen und die Festlegung des Kompensationsziels von Bedeutung.

Schutzgebiete gemäß § 20 BNatSchG, kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotop- oder Bau- und Bodendenkmäler sind nicht von der Planung betroffen.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt: Das Vorhaben wird in hochwasserangepasster Bauweise errichtet. Gleichzeitig wird für den Verlust von Retentionsflächen ein geeigneter Ausgleich geschaffen werden, welcher im Zuge des Genehmigungsverfahrens volumen-, zeit- und höhengleich nachzuweisen ist.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird auf eine im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung mögliche Mindestdurchgrünung und eine Einbindung in die umgebende Landschaft geachtet.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen des kommunalen Landschaftsplans.

## 2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung mit einer Größe von etwa 0,7 ha befindet sich im Norden der Stadt Kitzingen im Stadtteil Etwashausen (vgl. Abb. 1, Abb. 3).

Nördlich und östlich grenzt das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an. Westlich verläuft die Heinrich-Huppmann-Straße. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden (Fl.Nr. 5255/1)
- Industriegebiet im Osten (Fl.Nr. 5254/1)
- Gewerbegebiet im Norden (Fl.Nr. 5248/1)
- Heinrich-Huppmann-Straße im Westen (Fl.Nr. 7023)

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umfasst das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 5255/2, den zukünftig nicht mehr benötigten Grünweg mit der Fl.Nr. 5248/2 sowie eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegrundstücks des sich erweiternden Unternehmens innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwarzacher

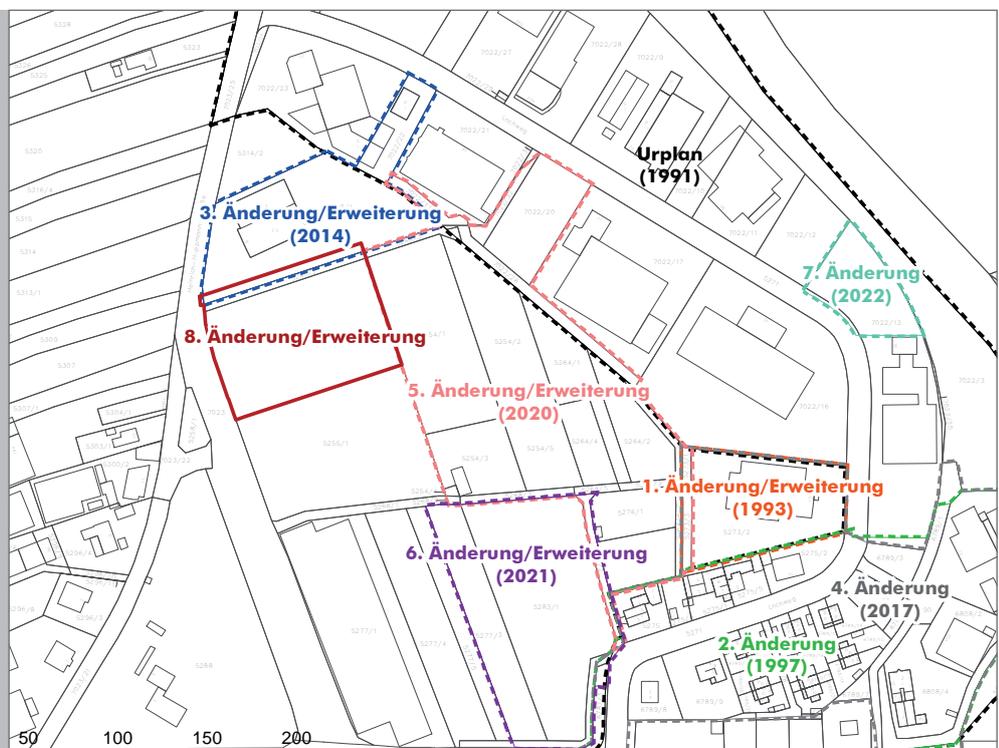
Straße Ost“ (Fl.Nr. 5248/1). Mit der Aufnahme einer kleinen Teilfläche der örtlichen Verkehrsfläche „Heinrich-Huppmann-Straße“ (Fl.Nr. 7023) in den Geltungsbereich wird die Erschließung gesichert und die Anforderungen an einen qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Der Grunderwerb der Flächen innerhalb des Planungsgebiets wurde durch das sich erweiternde Unternehmen bereits vollzogen.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 186,3 und 187,2 m ü. NN und das Gelände fällt leicht von Nordosten nach Westen ab.

Über das nördlich angrenzende Betriebsgrundstück ist das Plangebiet an die „Heinrich-Huppmann-Straße“ angebunden, welche im weiteren Verlauf im Süden einen Anschluss an die Nordtangente und damit eine Anbindung in Richtung Bundesstraße 8 und Staatsstraße 2271 schafft.

Abb. 3: Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit den Änderungen/Erweiterungen 1-7 und der geplanten 8. Änderung und Erweiterung  
Quelle: arc.grün/Stadt Kitzingen 2023, unmaßstäblich



## 3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 erfolgt, um einem nördlich angrenzenden Betrieb Erweiterungen zur Optimierung der Betriebsabläufe zu ermöglichen.

Das Verpackungs- und Logistikunternehmen beabsichtigt, im Plangebiet Lagerflächen und -hallen zu errichten, welche über das bestehende Betriebsgrundstück erschlossen werden.

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird deshalb eine Festsetzungs-Systematik gewählt, welche sich - soweit sinnvoll und erforderlich - an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schwarzacher Straße Ost“ (Urplan bzw. Änderungen 1-5) orientiert. Darüber hinaus werden weitere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe, zur Grünordnung und den bauordnungsrechtlichen Vorgaben getroffen.

Durch die planerischen Vorgaben wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, dem Betrieb eine weitest mögliche Flexibilität bei der baulichen Entwicklung auf dessen Firmengelände zu ermöglichen und gleichzeitig durch die Orientierung an den Gebäudehöhen und Kubaturen sowie der baulichen Dichte der Umgebung eine Einbindung in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation geschaffen.

Innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft und die Planung unter folgenden Gesichtspunkten optimiert (bzgl. der Prüfung von Standortalternativen vgl. Kap. 5 der Begründung zur 53. Flächennutzungsplanänderung):

- Begrenzung von Gebäudehöhen zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Erschließung über das bestehende Betriebsgrundstück, sodass keine weitere Zufahrt von Heinrich-Huppmann-Straße erforderlich ist
- Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise, Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen zum Retentionsausgleich)
- Einhaltung von Abständen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Eingrünung des Gewerbegebietes (insbesondere durch Pflanzgebote entlang der Heinrich-Huppmann-Straße zur Eingrünung und Aufwertung des Orts-/Landschaftsbilds)

## 3.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Änderungs-/Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nördlich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt, im Osten grenzt ein Industriegebiet an. Für den Erweiterungsbereich können durch die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes geeignete planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, da die hier geplante Erweiterung des nördlich angrenzenden Verpackungsbetriebs dem Gebietstypus eines Gewerbegebietes entspricht und dadurch gleichzeitig eine sinnvolle Abstufung zum Industriegebiet im Osten entsteht.

Nicht zulässig ist im eingeschränkten Gewerbegebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben aller Art. Damit setzt die Stadt Kitzingen die Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes um (vgl. Stadt + Handel 2012). Im bestehenden Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ haben einzelne Einzelhandelsbetriebe ihren Standort. Jedoch wurde im Konzept für dieses Gewerbegebiet empfohlen, den Einzelhandel im Hauptsortiment hier nicht weiterzuentwickeln und langfristig zurückzubilden.

Ausgeschlossen werden außerdem Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden und somit eine eigenständige Hauptnutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche „Fremdwerbung“ widerspricht aus Sicht der Stadt Kitzingen der Eigenart des Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“, das der Unterbringung von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll.

Nicht zulässig ist darüber hinaus die Errichtung von Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), die im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wären. Ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation wäre bei der Ansiedlung solcher Nutzungen nur schwer zu erreichen.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten sowie der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnnutzungen und von Anlagen mit Nachtbetrieb oder nächtlichem Lieferverkehr ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes (vgl.

hierzu Kap. „Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz“ der Begründung).

Die bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Errichtung baulicher Anlagen ist zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes erforderlich (vgl. hierzu das Kap. 5 „Belange des Hochwasserschutzes“).

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe ( $EFH_{\min}$ ) in m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 werden entsprechend der Festsetzungen auf den angrenzenden Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schwarzacher Straße Ost“ übernommen (vgl. Änderungen 3-5). Diese Vorgaben ermöglichen die Umsetzung der Erweiterungsabsichten des Betriebs und sind darüber hinaus geeignet, die bauliche Entwicklung im Gewerbegebiet zu steuern.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird im Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf die festgesetzte Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 186,95 m ü. NN (ca. Wasserspiegellage der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{100}$ ) festgesetzt. Vor dem Hintergrund von Geländeänderungen und unterschiedlicher Höheneinstellungen der Gebäude wird hierdurch ein zuverlässiger Bezugspunkt gewährleistet, der gleichzeitig auch den Hochwasserschutz sicherstellt.

Um eine ausreichende Flexibilität bei der Umsetzung der Planung zu ermöglichen, wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten für technische Einrichtungen überschritten werden darf.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet ausreichend bestimmt und ein dem baulichen Umfeld entsprechender weitgehend einheitlicher Quartierscharakter gesichert. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Weitere Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

### 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird im Planungsgebiet abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Dies ist erforderlich, um bei der Errichtung ausreichend großer Lagerhallen Flexibilität zu haben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Durch die festgesetzte Baugrenze ist die Ausdehnung und Dimension der Baukörper hinreichend begrenzt. Um zukünftig eine flexible Umsetzung auch für mögliche Änderungen oder Erweiterungen an den baulichen Anlagen zu ermöglichen, erstreckt sich die Baugrenze wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf einen großen Teil des Gewerbegebiets.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können darüber hinaus im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (u. a. § 23 BauNVO, BayBO) und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

### 3.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird nachrichtlich die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (Heinrich-Huppmann-Straße) im Bereich des bestehenden Betriebsgrundstücks festgesetzt, über die auch die Anbindung der Erweiterungsfläche erfolgen wird. Es ist somit keine weitere Zufahrt von der Heinrich-Huppmann-Straße auf die Erweiterungsflächen geplant und erforderlich. Über die bestehenden Betriebsflächen können alle Fahrzeuge in das Grundstück einfahren und dort bis zum Be- oder Abladen parken.

Der derzeit im nördlichen Plangebiet verlaufende bewachsene Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 5248/2) wird zukünftig nicht mehr benötigt und deshalb als Baufläche überplant; ein entsprechendes Entwidmungsverfahren wird durchgeführt (analog zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 und der östlichen Fortsetzung des Wags (Fl.Nr. 5248/3)).

Mit der geplanten Erweiterung ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden (täglich ca. 5-10 Fahrzeuge (LKW und/oder Kleintransporter)). Dieses beschränkt sich jedoch auf den Tageszeitraum.

Insgesamt ist mit der Planung somit kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten und es ist davon auszugehen, dass dieser von den bestehenden, umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden kann.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist u. a. über die ca. 700 m entfernt liegende Haltestelle „Etwashausen - Heinrich-Fehrer-Straße“ / „Schwarzacher Straße“ gegeben.

### 3.6 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet wird über das bestehende Betriebsgrundstück an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Lochwegs im Nordosten angeschlossen.

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Gewerbe-/Industriegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ werden gemäß § 55 WHG im Trennsystem entwässert, was entsprechend - im Zuge des Anschlusses an das öffentliche Netz - auch für das Planungsgebiet gilt. Für das geplante Baugebiet ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kitzingen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Aufgrund der geplanten Nutzungen (nur Lagerflächen/-hallen) ist kein erheblicher zusätzlicher Anfall an in die Kanalisation einzuleitendem Schmutzwasser zu erwarten.

Das im Gewerbegebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich und zulässig ist, entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in die städtische Kanalisation abzuleiten. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet wird dabei neben der vorgeschriebenen Dachbegrünung auch durch den verpflichtenden Einbau einer Zisterne gefördert. Insgesamt kann zukünftig daher ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet selbst zurückgehalten werden, sodass lediglich gedrosselte Wassermengen (maximale

*Gemäß § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser zu versickern oder anderweitig zu beseitigen, sofern dies ordnungsgemäß möglich ist.*

Drosselwassermenge von 15 l/s) in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Darüber hinaus sind die bestehenden Netze auch für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Ein ausreichender Wasserdruck kann gewährleistet werden. Gleichzeitig besteht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zurzeit die Möglichkeit, den Grundschatz für die betreffenden Abschnitte gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu entnehmen.

Unbeschichtete Metaldächer sind im Plangebiet nicht zulässig, um potenzielle nachteilige Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt im Zusammenhang mit der Versickerung des darauf gesammelten Niederschlagswassers zu vermeiden.

Um die städtebauliche und gestalterische Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, werden oberirdische Niederspannungsleitungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dabei sind Schutzabstände zur geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

### 3.7 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirkt durch die umgebenden Nutzungen Gewerbe- und Verkehrslärm ein:

Im Norden und Osten grenzt das bestehende Baugebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an den Erweiterungsbereich an. Direkt nördlich und östlich sind im Bebauungsplan ein Gewerbe- und ein Industriegebiet festgesetzt. Für beide Gebiete sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt (**GE** (nördlich):  $L_{EK}$  tags 65 dB(A),  $L_{EK}$  nachts 50dB(A); **GI** (östlich):  $L_{EK}$  Süd tags 56 dB(A), nachts 41 dB(A) ;  $L_{EK}$  West tags 63 dB(A), nachts 48 dB(A)).

Daneben verläuft ca. 200 m südlich des Plangebiets die Nordtangente (St 2272) sowie ca. 350 m östlich die St 2271. Am Planungsgebiet führt die Heinrich-Huppmann-Straße vorbei (Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h bzw. 50 km/h), die als innerörtliche Erschließungsstraße das Rückgrat des Gewerbegebiets und die Verbindung zwischen Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ und dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße West“ bildet.

In ca. 200 m westlicher Entfernung beginnt das allgemeine

Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 ...  
... für WA:

- tags: 55 db(A)
- nachts: 40 dB(A)

... für MI:

- tags: 60 db(A)
- nachts: 45 dB(A)

... für GE:

- tags: 65 db(A)
- nachts: 50 dB(A)

Wohngebiet „Tännig Ost“. Neben Wohnhäusern im südöstlich befindlichen Mischgebiet (ca. 200 m, Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“) befinden sich weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 50 m westlicher Richtung.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen der Planung ein Schallimmissionsgutachten durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erarbeitet (vgl. Anhang 2). Darin werden zulässige Geräuschkontingente für die geplanten Gewerbeflächen ermittelt, mit denen an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte (OW) des Beiblattes 1 der DIN 18005 (s. links) eingehalten werden (die genauen Immissionsorte sind auf Seite B1 des Gutachtens zur Geräuschkontingentierung verzeichnet). Die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt, um die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebiets mit den umgebenden Nutzungen zu gewährleisten. Dabei entsprechen die in der Schallimmissionsprognose für das geplante Gewerbegebiet zugrunde gelegten Emissionskontingente von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans auch den Emissionskontingenten für das bestehende Betriebsgelände nördlich des Erweiterungsbereichs. Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Da im Plangebiet selbst keine schutzwürdigen Nutzungen geplant/ zulässig sind (u. a. auch Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter), sind keine weiteren Schutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Gebiets vor Immissionen aus umgebenden Nutzungen (Gewerbe, Verkehr) erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altablagerungen (Altlasten) nicht bekannt.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind diese während der Bauphase vor Schadstoffeintrag zu schützen. Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Anzeigepflicht nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Die Grundsatzanforderungen der AwSV sind zu beachten.

Zur Minimierung der mit der Planung verbundenen „Licht-

verschmutzung“ und damit schädlichen Umwelteinwirkungen werden Vorgaben an die Außenbeleuchtung im Plangebiet festgesetzt.

### 3.8 Nutzung der Solarenergie

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, sind im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen und/oder mit Solarwärmekollektoren auszustatten.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen) wird durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet gewährleistet und ist somit als Vermeidungsmaßnahme im Rahmen der Ermittlung zum Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) zu berücksichtigen.

### 3.9 Begrünung von Dächern

Ergänzend wird im Zuge der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° zu begrünen sind, sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind (es sei denn, es wird eine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder statische Berechnungen (muss durch den Bauträger nachgewiesen werden) sprechen dagegen). Zur Gewährleistung der notwendigen Pflegemaßnahmen der Dachbegrünung und der Verringerung des Verschattungseffektes bei einer Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie enthält der Bebauungsplan zudem genauere Vorgaben an Abstände und Aufständigung der Modulreihen.

Durch die Begrünung von Dächern wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet geleistet. Um zu gewährleisten, dass die Dachbegrünung diese Funktionen auch bei einer Kombination mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie erfüllen kann, sind einige Vorgaben zu berücksichtigen.

## 3.10 Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Um eine Einbindung der geplanten Nutzungen in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu erreichen, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke getroffen. Sie werden durch grünordnerische Festsetzungen unterstützt (vgl. Kapitel 4). Diese tragen zu einer angemessenen Einbindung am Ortsrand und an den angrenzenden Landschaftsraum bei.

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Neigung zwischen 0° und 20° zulässig. Vorschriften zur Dachform werden nicht getroffen.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans; ergänzt um Nachhaltigkeitsaspekte.

Durch die gestalterische Festsetzung zur sockellosen Ausführung von Einfriedungen werden Stauwirkungen im Plangebiet im Hochwasserfall vermieden, eine Barrierewirkung für Kleintiere verhindert und eine Einbindung in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation unterstützt.

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO gilt im Planungsgebiet in der jeweils aktuellen Fassung. Hierdurch kann eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Gebietes sowie angrenzender Grundstücke und Gebäude gewährleistet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft sichergestellt werden.

## 4 GRÜNORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit ihren Ausprägungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Ebenso werden grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

### 4.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet. Diese werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert (vgl. Kapitel 7).

Schwerpunkt der Grünordnung liegt auf der Mindestdurchgrünung sowie der westlichen, randlichen Eingrünung der Baufäche.

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung des Planungsraums befinden sich keine Schutzgebiete oder -gegenstände nach Naturschutzrecht.

### 4.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung regeln die Nutzung und Gestaltung der unbebauten Flächen im Geltungsbereich.

Innerhalb der Stellplatzbereiche sind Pflanzgebote festgesetzt: Je 10 angefangene Stellplatzeinheiten ist mindestens ein standortgerechter, heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. In der Summe ist je 800 m<sup>2</sup> Baufäche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm erster oder zweiter Ordnung anzupflanzen. Für die Flächen des erweiterten Gewerbegebiets (ca. 6.560 m<sup>2</sup>) sind entsprechend mindestens 8 Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet. Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch

zu gestalten. Die Bepflanzung gewährleistet die randliche Eingrünung und trägt zur Reduktion der Überwärmung versiegelter oder teilversiegelter Flächen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche. Zur Eingrünung des zukünftigen Geländes sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze parallel zur Heinrich-Huppmann-Straße Baumpflanzungen festgesetzt, wodurch die Baumreihe auf dem bestehenden Betriebsgrundstück nach Süden verlängert wird.

Die optische Eingrünung der Baukörper und damit auch eine Fassadenverschattung zur Minimierung eines lokalen Aufheizeffektes werden durch die verbindlich festgesetzte Begrünung oder Vorpflanzung von Fassadenflächen ab einer fest definierten Flächengröße gewährleistet.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenauswahl sowie zur dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngerhalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Die Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben sind in einem Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag prüfbar nachzuweisen und spätestens innerhalb eines Jahres nach Bauabschluss fertig zu stellen.

Eine festgesetzte nachhaltige Nutzung von Niederschlagswasser sowie verbindliche Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung innerhalb des Gewerbegebiets leisten einen wertvollen Beitrag zum Schutz nachteiliger Umweltauswirkungen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und Tötungsverbote) werden Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung, Beseitigung der Vegetationsdecke nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln), die Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung und bis zum Baubeginn aufrechtzuerhaltende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Dies leitet sich aus der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan ab.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere sind Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

Ein ausführliches Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen findet sich im Umweltbericht in Kap. 7.7.2.

Um die frist- und sachgerechte Umsetzung von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Baubeginn sicherzustellen, sollen diese gegenüber der zuständigen Behörde dokumentiert werden.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

sind im Umweltbericht (s. Kap. 7) behandelt.

## 5 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES (§ 1 ABS. 12 U. § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB, §§ 76 FF. WHG)

Das Planungsgebiet liegt zum Großteil (ca. 0,5 ha) im ermittelten Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Abflusses ( $HQ_{100}$ ) des Mains. Die Hochwasserlinie verläuft im Geltungsbereich auf einer Höhe von 186,9 m ü. NN. Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet, wie auch ein Großteil des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“, innerhalb des Risikogebiets für ein extremes Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) (vgl. Abb. 5). Die Wasserspiegellage bei einem solchen extremen Hochwasserereignis liegt nach Informationen des Wasserwirtschaftsamts bei ca. 188,3 m ü. NN.

Die Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{100}$  entspricht einem faktischen Überschwemmungsgebiet, entsprechend ist § 77 WHG anzuwenden: Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Eine Bebauung ist nach § 77 Abs. 1 WHG möglich, soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit der Funktion als Rückhaltefläche entgegenstehen; notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig zu treffen, der Retentionsraumverlust ist bezüglich der Wasserspiegellage  $HQ_{100}$  funktions-, volumen- und zeitgleich auszugleichen. Aufgrund der Überschwemmungsfunktion des ermittelten Überschwemmungsgebiets sind Retentionsraumverluste innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets auszugleichen.

Als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ nach § 78b WHG sind die Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  einzustufen. Demnach wird die Zulässigkeit der Erweiterung des Baugebiets nach den Kriterien des § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geprüft. Folglich ist insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Gründe des Wohls der Allgemeinheit**

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens geschaffen werden. Das bestehende Betriebsgebäude liegt unmittelbar nördlich des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs des Bebauungsplans im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“. Durch die Planung kann der Standorterhalt des Unternehmens an einem bereits erschlossenen Standort dauerhaft gesichert, der Gewerbestandort Kitzingen gestärkt und Arbeitsplätze vor Ort gehalten werden. Eine Verlagerung des Betriebs an alternative Standorte mit der damit einher-

Abb. 4: Lage des Planungsgebiets (rot umrandet) und des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) des Mains (flächig dunkelblau), des Risikogebiets (HQ<sub>extrem</sub>) des Mains (flächig hellblau) und des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains (kariert), unmaßstäblich  
Quelle: BayernAtlas 2022



gehenden, deutlich umfangreicheren Flächeninanspruchnahme und nachteiligen Umweltauswirkungen wird vermieden.

Gleichzeitig werden durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2018) und durch einen volumen-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsverlustes angepasste und angemessene Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen.

#### **Schutz von Leben und Gesundheit, Vermeidung erheblicher Sachschäden (§ 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG)**

Innerhalb des Risikogebiets des Mains sind bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen (z. B. durch ein erhöhtes Erdgeschoss oder durch Ausbildung einer „weißen Wanne“ zum Schutz vor eindringendem Grundwasser, s. Hochwasserschutzfibel des BMI 2018). Der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG wird auch bei der Wasserspiegellage von 188,3 m ü. NN (HQ<sub>extrem</sub>), bei der ein Großteil des bestehenden Gewerbegebiets betroffen ist (die vorhandenen Gebäude liegen nicht höher als im Plangebiet), durch folgende Punkte berücksichtigt:

Als vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahme wird im Bereich des Gewerbegebiets eine minimal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH<sub>min</sub>) von 186,95 m ü. NN (Wasserspiegellage HQ<sub>100</sub>) festgesetzt; Aufschüttungen sind bis 188,3 m ü. NN (Wasserspiegellage HQ<sub>extrem</sub>) zulässig, sodass zusätzlich auch

ein entsprechender Freibord bzw. die Höheneinstellung der geplanten baulichen Anlagen und des Geländes auf ein extremes Hochwasserereignis möglich ist. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise wird gewährleistet, dass im Fall eines hundertjährigen Hochwassers die zukünftigen Gebäude nicht überflutet werden und somit keine Sachschäden entstehen. Auf die Berücksichtigung eines Freibords gegenüber der Wasserspiegellage  $HQ_{\text{extrem}}$  wird aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse in der Umgebung, insbes. der Erschließungsstraßen und des bestehenden Betriebsgrundstücks, verzichtet. Darüber hinaus sind im Zuge einer hochwasserangepassten Bauweise der Gebäude weitere bauliche Schutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst zu ergreifen (z. B. Einbau technischer Einrichtungen, wie Notstromaggregat, Heizung, sodass sie von einem  $HQ_{\text{extrem}}$  nicht tangiert werden; keine bodentiefen Fensteröffnungen, ...).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (Straßendamm der westlich gelegenen Heinrich-Huppmann-Straße bildet bei Hochwasser ein Rückstauareal auf westlich liegenden Flächen). Die Flächen liegen im Hochwasserfall nicht innerhalb des Durchflussbereichs des Mains. Sie werden lediglich durch Rückstau überflutet. Die Überflutung tritt somit zeitlich verzögert ein, weshalb in Teilen auch eine Räumung der Gebäude/Flächen bei Bedarf möglich ist.

Um Stauwirkungen im Plangebiet zu vermeiden, sind nur sockellose Einfriedungen mit mind. 15 cm Bodenfreiheit zulässig.

Durch die geplante Aufschüttung und Bebauung im Gewerbegebiet geht gleichzeitig Retentionsraum innerhalb des Überschwemmungsgebiets verloren. Überschlägig ermittelt ist ein Retentionsraumverlust von insgesamt ca. 600-700 m<sup>3</sup> zu erwarten (Aufschüttung auf einer Fläche von 3.720 m<sup>2</sup> (= überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{100}$ ) um max. ca. 0,5 m, im Mittel ca. 0,2 m ggü. der Wasserspiegellage  $HQ_{100}$ ). Dieser Retentionsverlust wird gemäß § 77 WHG volumen- und funktionsgleich und vor Umsetzung der geplanten Erweiterung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt durch Geländemodellierungen insbesondere innerhalb der Fläche für den Retentionsausgleich (ca. 930 m<sup>2</sup>) im Plangebiet. Das tatsächlich herzustellen Retentionsvolumen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret zu ermitteln und vor Baubeginn nachzuweisen. Mit der umfangs-, funktions- und zeitgleichen Bereitstellung von

Retentionsraum kann eine Verschlechterung der Hochwassersituation infolge des Planungsvorhabens vermieden/ausgeschlossen werden.

Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden können infolge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf das dennoch verbleibende Restrisiko für Hochwasserschäden an den zukünftigen Gebäuden im Plangebiet wird verwiesen.

**Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Baugebietes im ermittelten Überschwemmungsgebiet sind somit sowohl nach § 77 WHG als auch nach § 78b Abs. 1 WHG erfüllt.**

Im Übrigen werden durch die Planung auch die **Vorgaben des § 78 Abs. 2 und Abs. 3 WHG** für festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des Besorgnisgrundsatzes eingehalten, da auch diese Bedingungen und Schutzvorschriften berücksichtigt werden. Demnach wäre eine Ausweisung eines Baugebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Voraussetzungen (auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft) erfüllt werden:

a) Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden (§ 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG):

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens. Das bestehende Betriebsgebäude liegt unmittelbar nördlich des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs des Bebauungsplans im Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“. Durch die Planung wird eine Verlagerung des Betriebs an alternative Standorte mit der damit einhergehenden, deutlich umfangreicheren Flächeninanspruchnahme und nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden. Gleichzeitig bestehen keine Möglichkeiten, den Betrieb in eine andere Richtung zu erweitern, da angrenzende Flächen bereits bebaut sind oder die Eigentumsverhältnisse eine Siedlungsentwicklung nicht möglich machen.

b) Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an (§ 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG):

Unmittelbar nördlich und östlich grenzt an das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße

Ost“ (3. bzw. 5. Änderung) an.

c) Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten sind (§ 78 Abs. 2 Nr. 3 WHG):

s.o.

d) Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst (§ 78 Abs. 2 Nr. 4 WHG):

Das Gebiet liegt außerhalb des Durchflussbereichs des Mains und wird lediglich durch Rückstau überflutet. Durch den zu erbringenden Ausgleich des Retentionsraumverlusts und nur sockellos auszuführende Einfriedungen kann eine nachteilige Veränderung von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser ausgeschlossen werden.

e) Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen (§ 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG):

Der umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgende Ausgleich des durch das Vorhabens zu erwartenden Verlusts an Retentionsraum wird gemäß textl. Festsetzungen Ziff. 9.1 i. V. m. Ziff. 1.6 sichergestellt. Zusätzlich wird die Wasserrückhaltung im Gebiet selbst u. a. durch die Festsetzung einer Dachbegrünung (textl. Festsetzung Ziff. 7.1) gefördert und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung und auf angrenzende Flächen vermieden.

f) Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (§ 78 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 WHG):

Aufgrund des Abstands zum Main, der Lage lediglich im Rückstaubereich und dem Ausgleich des Retentionsraumverlusts kann eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden.

g) Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten (§ 78 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 1 WHG):

Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind aufgrund des Abstands zum Main, der Lage lediglich im Rückstaubereich, dem Ausgleich des Retentionsraumverlusts und auch der lediglich sockellos zulässigen Ausführung von Einfriedungen nicht zu erwarten.

h) Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet (§ 78 Abs. 2 Nr. 8 WHG):

Die Planung beachtet die Belange der Hochwasservorsorge insbesondere durch den Standort außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains sowie den volumen-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsverlustes, wodurch die Rückhaltefunktion des Plangebietes aufrechterhalten wird.

i) Die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind (§ 78 Abs. 2 Nr. 9 WHG):

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{100}$  werden bauliche Schäden insbesondere durch eine hochwasserangepasste Bauweise vermieden. Zudem sind Aufschüttungen bis zur Wasserspiegellage  $HQ_{\text{extrem}}$  zulässig, sodass bauliche Anlagen grundsätzlich auch bei einem solchen Hochwasserereignis hochwasserfrei errichtet werden könnten. Bauliche Schäden können somit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans vermieden werden.

j) Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt (§ 78 Abs. 3 Nr. 3 BauGB):

Auf Ebene des Bebauungsplans wird eine hochwasserangepasste Bauweise durch die Festsetzung der minimal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe ( $EFH_{\text{min}}$ ) über der Wasserspiegellage  $HQ_{100}$  sichergestellt. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziff. 9.3 in hochwasserangepasster Bauweise (objektbezogene Maßnahmen) auszuführen.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
	Gewerbegebiet	0,703
Öffentliche Verkehrsfläche	0,001	0,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,704</b>	<b>100</b>
<i>davon Änderungsbereich</i>	0,048	
<i>davon Erweiterungsbereich</i>	0,656	

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

Zugeordnete externe Ausgleichsfläche	zugeordnete Wertpunkte (WP)
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 5015T Gemarkung Kitzingen	12.200 WP

Tab. 2: zugeordnete externe Ausgleichsfläche

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, wird auf einen eigenen Umweltbericht zum Flächennutzungsplan verzichtet (§ 2 Abs. 5 S. 5 BauGB).

### 7.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines benachbarten Gewerbebetriebs geschaffen. Die Stadt Kitzingen sichert durch die Planung den Bestand und die Erweiterung des Betriebs und setzt gleichzeitig die Zielsetzungen des informellen Rahmenplans für den Stadtteil Etwashausen um.

Das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ wird in Richtung Westen erweitert und auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücken ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m (Bezugshöhe EFH<sub>min</sub> entspricht ca. Wasserspiegellage HQ<sub>100</sub>) mit einem gesamten Umgriff von ca. 0,7 ha festgesetzt. Die bauliche Dichte des Plangebiets ist demnach nicht höher als in der Umgebung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 5255/2, 5248/2, 5248/1T und 7023T in der Gemarkung Kitzingen.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet im Norden Kitzingens angrenzt, ist für die grundlegende verkehrliche Anbindung (Erschließung) gesorgt. Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 3) zu entnehmen.

## 7.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Kitzingen
- Geologische Karte 1:25.000 und Bodenschätzung (Umwelt-Atlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Anhang 1)
- Immissionsgutachten (vgl. Anhang 2)
- Erkenntnisse durch Ortsbegehung im Oktober 2022

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung bezogen auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und naturräumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes in erster Linie auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Wasser, Boden), insbesondere der Hochwassersituation
- dem Schutz des Menschen vor vermeidbaren Lärmbelastungen

- dem Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

## 7.4 Standort- und Planungsalternativen

### **Standortalternativen**

Die Prüfung von Standortalternativen wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt (vgl. Kap. 5 der Begründung zur 53. Flächennutzungsplanänderung).

### **Planungsalternativen**

Auch innerhalb des Plangebiets wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft (vgl. Kap. 3.1 Städtebauliches Konzept) und die Planung unter folgenden umweltbezogenen Gesichtspunkten optimiert:

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Geländeveränderungen zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise)
- Einhaltung von Abständen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Eingrünung des Gewerbegebietes

## 7.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem

Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht und den in Kap. 7.3 genannten umweltbezogenen Plänen und Dokumenten, wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfadens (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, 2021)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 1/2015)

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. 2.2), die im Rahmen der Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

In Kap. 4 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplans behandelt.

Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 23-30 BNatSchG werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§§ 51, 53, 76 WHG) sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains (§ 76 WHG) endet ca. 25 m westlich. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten für ein 100-jährlich ermitteltes Hochwasserereignis ( $HQ_{100}$ ) sowie für ein Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) des Mains (§ 78 b WHG). Die Belange des Hochwasserschutzes werden in Kap. 5 der Begründung ausführlich behandelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen stellt den Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die östlich und nördlich angrenzenden Siedlungs-

gebiete sind als gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Westlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Folgende Ziele für den Siedlungs- und Ortsrandbereich sind im Landschaftsplan (vgl. 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Erläuterungsbericht Teil Landschaftsplan (1. Fortschreibung) 2006: S. 39) genannt:

- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
- Naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen
- Eingrünung der Straßen, Wege und Innenhöfe
- Ortsrandeingrünung (z. B. durch flächige Gehölzstrukturen und Streuobstwiesen) zur Einbindung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft
- Fassadenbegrünung
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, wo immer möglich

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Kitzingen formuliert für den Naturraum „Maintalhänge“ (133-B) und das Schwerpunktgebiet „Unterfränkische Sande“, in welchem sich das Planungsgebiet befindet, die folgenden naturschutzfachlichen Ziele:

- Vorrangige Sicherung hochwertiger Sandrasen mit deren stark gefährdeter Flora und Fauna insbesondere in den landesweit und überregional bedeutsamen Lebensräumen
- Einrichtung von Pufferzonen gegen Nährstoffeinträge von Nachbarflächen, v. a. als blütenreiches Extensivgrünland, insbesondere in Bereichen um die bestehenden Schutzgebiete
- Verbesserung der Vernetzungssituation für Sandrasen durch Neuschaffung und Entwicklung offener Sandstandorte auf sandigen Wiesen und Ackerflächen; Aufbau von Biotopverbundsystemen

Durch die Planung werden sandige Böden dauerhaft überbaut und versiegelt. Gleichzeitig werden Nährstoffeinträge minimiert.

## 7.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 3). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld des Baugebiets.

Wirkfaktor	Wirkzone, -intensität und -dimension	betroffenes Schutzgut
<b>baubedingte Projektwirkung</b>		
bauzeitliche Emissionsbelastung	temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Erschließungsstraßen (Heinrich-Huppmann-Straße) durch Bau- und Lieferfahrzeuge Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus	Mensch (Arten, biolog. Vielfalt) Klima/Luft/ Klimawandel
bauzeitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme	Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden (Baustelleneinrichtungen, Baufeld)	Boden; Wasser; Fläche
<b>anlagebedingte Projektwirkung</b>		
Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen (Netto-Versiegelung)	GRZ 0,8 Retentionraumverlust Veränderung der strukturarmen Geländegestalt und des Landschaftsbilds Lebensraumverlust von Ackerlebensraum	Boden; Wasser; Fläche Orts-/Landschaftsbild Arten, biolog. Vielfalt
Aufheizeffekt	zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	Klima/Luft/ Klimawandel
<b>betriebsbedingte Projektwirkung</b>		
Verkehrsaufkommen	erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße „Heinrich-Huppmann-Straße“	Mensch; Klima/Luft/ Klimawandel
Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht ...)	verstärkte Beeinträchtigung des Ortsrandes durch Lärm- und Schadstoffemissionen, Verlagerung des innerbetrieblichen Verkehrsaufkommens auf das vergrößerte Betriebsgelände	Mensch; Orts-, Landschaftsbild

Tab. 3: Wirkfaktoren und deren Dimension

## 7.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume), Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt jeweils schutzgutbezogen anhand der jeweils wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes je nach Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021).

### 7.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

*Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*

- Regionalplan der Region Würzburg

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Grundstück im Erweiterungsbereich unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die nächstgelegene sensible Wohnnutzung findet sich in ca. 200 m westlicher Entfernung (allgemeines Wohngebiet „Tänzig Ost“), Wohnhäuser im Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“) liegen in ca. 200 m südöstlicher Richtung. Weitere einzelne Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich entlang der Heinrich-Huppmann-Straße in ca. 50 m südwestlicher Richtung.

Vorbelastungen bestehen vor allem durch Emissionen der nördlich, östlich und südwestlich liegenden Gewerbebetriebe

- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht Landschaftsplan
- Bebauungspläne Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“, Nr. 16 „Tännig Ost“

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

- Eigene Begehung im Oktober 2022
- Gutachten zur Geräuschkontingentierung (Anhang 2)

sowie durch die südlich und östlich verlaufenden Staatsstraßen (in jeweils ca. 250 m Entfernung).

Aufgrund dieser Vorbelastungen und der gartenbaulichen Nutzung ist das Plangebiet als wohnungs- und siedlungsnaher Freiraum wenig attraktiv und für die Erholungsnutzung kaum relevant.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Eine Relevanz der Fläche als siedlungsnaher Freiraum und für die Naherholung wird (wie auch mit Umsetzung der Planung) weiterhin nicht zu erwarten sein.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet fügt sich nahtlos in die gewerblichen Nutzungen im Umfeld ein.

Eine weiterführende Einschränkung der freien Flächenzugänglichkeit der Landschaft ist nicht gegeben, da das Plangebiet bereits landwirtschaftlich genutzt wird, was die Zugänglichkeit bereits beschränkt. Erhebliche Störungen des siedlungsnahen Wohnumfelds sind nicht zu erwarten, da das Umfeld aufgrund der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Gebiet und dessen unmittelbarer Umgebung für die Erholungsnutzung nicht relevant ist.

Durch Baustellenverkehr und -betrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen) sind nur geringe temporäre baubedingte Beeinträchtigungen/Störungen der Wohnnutzungen im näheren Umfeld zu erwarten.

Da Betriebe und Anlagen mit Nachtbetrieb im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig sind, sind betriebsbedingte Emissionen (Lärm), die von dem Plangebiet ausgehen, hauptsächlich tagsüber zu erwarten. Eine erhebliche Störung von Wohnnutzungen durch Lärmemissionen aus den Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets ist aufgrund der Festsetzung von Kontingenten für die Geräuschemissionen nicht zu erwarten.

Im Zuge der Betriebserweiterungen ist mit einer Verlagerung betriebsbedingter Verkehrsmassen auf die erweiterten Betriebsflächen zu rechnen.

Durch die Erweiterung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 5 - 10 Fahrzeugen (LKW und/ oder Kleintransporter) tagsüber an Werktagen zu rechnen, was angesichts der umgebenden gewerblichen Nutzungen mit entsprechenden Verkehrsaufkommen und der bestehenden Erschließungssituation (Zufahrt von der Heinrich-Huppmann-Straße über das bestehende Betriebsgrundstück) mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erschließungsstraßen verbunden ist.

Gefahren für Leben und Gesundheit infolge einer Hochwassersituation können in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 5, Kap 7.7.4).

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Pflanzgebote zur Ein-/Durchgrünung des Baugebiets
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe in Orientierung an den benachbarten Gebäuden

## Bewertung

Das Planungsgebietes ist für den Menschen als Wohnumfeld bisher kaum von Bedeutung. Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

### 7.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 (Arten und Lebensräume)

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Großteil des Plangebiets ist von landwirtschaftlichen Flächen (Gemüseanbau) mit zugehöriger Wegefläche (Grünweg) gekennzeichnet. Der Überlagerungsbereich zum angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan und der bestehenden Zufahrt

*Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan
- ABSP Bayern, Landkreis Kitzingen
- ASK-Daten (TK-Blatt 6227)

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*

- Eigene Begehung im Oktober 2022
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anhang 1)

auf die Heinrich-Huppmann-Straße weist einen bereits versiegelten Zustand auf (ca. 480 m<sup>2</sup>).

Die Flächen östlich des Geltungsbereichs unterlagen einer landwirtschaftlichen Nutzung und liegen aktuell brach (bereits als Industriegebiet überplant), südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, westlich die Heinrich-Huppmann-Straße sowie nördlich das bestehende Betriebsgrundstück des sich erweiternden Unternehmens.

Der Geltungsbereich sowie die näheren Umgebungsflächen liegen nicht in Schutzgebieten nach §§ 23-30 BNatSchG und werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt: Auswirkungen auf die Waldflächen des Klosterforstes als Teil des Natura 2000-Netzes in ca. 260 m nordöstlicher Entfernung können ausgeschlossen werden. Ebenso sind keine kartierten Biotop von der Planung betroffen.

Vorbelastungen der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sind durch die intensive gartenbauliche Nutzung und die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung gegeben.

Naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind im Gebiet aufgrund der Vorbelastungen durch landwirtschaftliche und unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzungen nicht vorhanden bzw. von der Planung betroffen.

Gemäß der Anlage 1 (Liste 1a) des Leitfadens sowie der flächenbezogenen Einstufungen gemäß Biotopwertliste ist das **Schutzgut Arten und Lebensräume** in Bezug auf die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen als **gering** zu bewerten.

### **Artenschutz**

Nachweise von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind in der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht verzeichnet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht von Schwerpunktlebensräumen geschützter Arten auszugehen.

### **Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Mit den faunistischen Untersuchungen 2022 erfolgte die Erfassung der Avifauna, Reptilien sowie des Großen Feuerfalters sowie eine Bewertung des Lebensraumpotentials.

- **Fledermäuse:** Die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die möglicherweise im Gebiet vorkommenden streng geschützten Fledermausarten können als gering eingestuft werden, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- **Zauneidechsen:** Ein Vorkommen der Zauneidechse im Eingriffsbereich ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten, eine Nutzung als Teillebensraum (Nahrungshabitat) von möglicherweise im Bereich des westlichen Grünstreifens, des nördlichen Grasweges oder der östlichen Brache vorhandenen Zauneidechsen konnte nicht ausgeschlossen werden. Jedoch wurden im Rahmen von mehreren Begehungen hier keine Zauneidechsen festgestellt.
- **Schmetterlinge:** Potenziell ist ein Vorkommen des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) möglich, im Geltungsbereich sind geeignete Fraßpflanzen aktuell auf dem Grasweg und an dem westlich angrenzenden Graben vorhanden (*Rumex obtusifolius*, *R. crispus*). Im Rahmen der Begehungen wurden jedoch keine Entwicklungsstadien oder Imagines des Falters nachgewiesen.
- **Vögel:** Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Eingriffsbereich kann ein Vorkommen gehölzbrütender Arten ausgeschlossen werden (z. B. Klappergrasmücke); die intensive landwirtschaftliche Nutzung schließt ein Vorkommen boden- oder bodennah brütender Arten aus (Feldlerche, Rebhuhn). Dementsprechend wurden bei den Begehungen nur Arten festgestellt, die im angrenzenden Umfeld brüten (z. B. Amsel, Bachstelze) oder die das Gebiet nur zur Nahrungssuche (Ringeltaube, Wiesenschafstelze) aufsuchen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32. „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan ist für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten streng geschützten Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich nachgewiesen oder möglich ist, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand erfüllt.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist langfristig vom Verbleib der bestehenden Lebensraumstrukturen und -funktionen der offenen Feldflur auszugehen. Auch wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Nutzungsfrequenz innerhalb des Planungsgebietes kommen. Zusätzliche Störungen (Emissionen) werden ausbleiben.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Es wird im Geltungsbereich zu einem Verlust der derzeitigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie zum Verlust der Lebensraumfunktion der belebten Bodenwelt aufgrund der dauerhaften zusätzlichen Flächeninanspruchnahme (Überbauung und Bodenversiegelung) auf einer Fläche von ca. 0,66 ha (GRZ 0,8) kommen.

Nutzungsbedingte Emissionen (Lärm, Licht, sonstige Störungen bspw. durch Erschütterungen, Erhöhung der Nutzungsfrequenz) durch die zukünftigen Nutzungen werden zur zusätzlichen Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume führen.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Pflanzgebote auf den Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets, Strukturanreicherung sowie Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen
- Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Maßnahmen zur Eindämmung von Lichtverschmutzung
- Kurzhalten der Vegetation im Baufeld ab April, Kontrolle und Versatz von ggf. vorkommenden Wirtspflanzen des Großen Feuerfalters sowie bauzeitliche Beschränkungen bzw. Vergrämuungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG, Umweltbaubegleitung

## Bewertung

Den notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung wird durch die Festsetzungen sowie Hinweise zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden eine ausreichende Berücksichtigung finden.

### 7.7.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

siehe auch Kap. 7.7.8 „Schutzgut Fläche“

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- BayernAtlas (Bodenschätzung, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Geologische Karte 1:25.000)
- Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000)

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Bei der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans handelt es sich um ein weitgehend unversiegeltes Plangebiet mit Vorkommen von (lehmigen) Sandböden. Die nachrichtlich übernommenen Ackerzahlen zwischen 28 und 33 beziehen sich auf die natürliche Ertragskraft des vorliegenden Bodens. Im landkreisweiten Vergleich (Durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Kitzingen: 50) ist die Ackerzahl als unterdurchschnittlich zu bewerten, woraus eine unterdurchschnittliche natürliche Ertragskraft abgeleitet werden kann. Eine aktive Einflussnahme (Einsatz technischer Hilfsmittel) zur Verbesserung bzw. Optimierung der Bodeneigenschaften in Bezug auf eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit findet bei der Bewertung des Schutzgutes Boden keine Berücksichtigung. Dennoch ist anzuerkennen, dass der hiesige Anbau von Sonderkulturen in den vergangenen Jahren an diesem Standort erfolgreich betrieben werden konnte.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive ackerbauliche Nutzung sowie durch die umgebenden gewerblichen Nutzungen und die Verkehrsflächen. Die Bodenfunktionen sind durch Pestizide, Dünger und die Bodenbearbeitung beeinträchtigt.

Die **Bedeutung dieses Schutzguts** für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird gemäß der Anlage 1 des Leitfadens **als gering bis mittel eingestuft**. Dieser Einschätzung liegen die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Bodens zu Grunde.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen, anhaltenden Nährstoff-/Pestizideinträgen und ggf. Bodenerosion im Hochwasserfall auszugehen.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Umsetzung der Planung wird es im Bereich der Erweiterung der Betriebsflächen, insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungs-/Nutzungsgrades, und den damit verbundenen künftigen Bau- und Erschließungsflächen zum Verlust aller darunter liegender natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Puffer-, Speicherfunktion) kommen.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- vorsorgender Bodenschutz: Minimierung der erforderlichen Flächeninanspruchnahme durch unmittelbaren Anschluss an zu erweiterndes Betriebsgelände anstelle eines alternativen größeren Neubaus an anderer Stelle (vgl. Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Prüfung von Standortalternativen), Kap. 1 der Begründung zum Bebauungsplan (Bedarfsbegründung))
- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden / zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Bepflanzung und dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offener Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Herstellungsfrist von Bepflanzungs-/Begrünungsmaßnahmen (1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme) zur zeitnahen Wiederbegrünung

## Bewertung

Durch die planungsbedingten Versiegelungen und Überbauungen kommt es großflächig zu vollständigen Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen.

### 7.7.4 Schutzgut Wasser

*Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.*

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000)
- BayernAtlas (Bodenschätzung, Geologische Karte 1:25.000)
- Flächennutzungsplan

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich liegt am Rand der Mainaue. Innerhalb des Geltungsbereichs sind allerdings keine Oberflächengewässer vorhanden. Beim Planungsgebiet handelt es sich zu großen Teilen um unversiegelte Flächen mit einem ungestörten Abfluss von Niederschlagswasser.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet sowie Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains endet in etwa 25 m westlicher Entfernung. Der Großteil des Geltungsbereichs befindet sich jedoch innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Mains für ein 100-jährliches Hochwasserereignis. Der gesamte Geltungsbereich liegt, ebenso wie ein Großteil des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG). Die vom  $HQ_{100}$  beanspruchte Ausdehnungsfläche orientiert sich an der Höhe von 186,9 m ü. NN; die Wasserspiegellage bei einem extremen Hochwasserereignis liegt bei einer Höhe von etwa 188,3 m ü. NN.

Vorbelastungen des Grundwassers sind aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung anzunehmen.

Die **Bedeutung dieses Schutzguts** für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird gemäß der Anlage 1 des Leitfadens **als mittel eingestuft**.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse, dem Erhalt der Überflutungsflächen im Hochwasserfall und anhaltenden Nährstoff-/Pestizideinträgen in den Grundwasserhaushalt ausgegangen.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der zusätzlichen Überbauung und Versiegelung der Flächen wird es zu einer dauerhaften Reduzierung des Rückhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen kommen.

Überschlägig ermittelt kommt es durch notwendige Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich des Mains (Risikogebiet HQ<sub>100</sub>) zu einem voraussichtlichen Retentionsraumverlust im Umfang von ca. 700 m<sup>3</sup>.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das zwingend erforderliche Maß
- Anhebung des Geländes durch Aufschüttungen und damit Minderung der Gefahr einer Überschwemmung im Hochwasserfall; Festsetzung einer Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH<sub>min</sub> im „GE“ bei 186,95 m ü. NN) im Rahmen einer hochwasserangepassten Bauweise
- volumengleiche Schaffung des verloren gehenden Retentionsraumes höhengleich zum Wasserstand HQ<sub>100</sub> vor Bebauung des Gebiets
- Festsetzung zur sockellosen Ausführung von Einfriedungen zur Gewährleistung des Abflusses im Hochwasserfall
- Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung durch Dachbegrünung und den Bau einer Zisterne
- Hinweis zum Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen

## Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen insbesondere des vorbeugenden Hochwasserschutzes als mittel bis gering eingestuft. Das durch die Aufschüttungen verdrängte Retentionsvolumen wird kompensiert (vgl. Kap. 5). Im Bereich der geplanten Bau- und Erschließungsflächen kommt es zu vollständigen Funktionsverlusten des Wasserhaushalts aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads.

Hinsichtlich des Einflusses der Maßnahme auf den Hochwasserabfluss kann Folgendes festgehalten werden: Angesichts der Lage außerhalb des Durchflussbereichs des Mains wird das Gebiet lediglich durch Rückstau überflutet. Durch o. g. Maßnahmen (insbesondere den zu erbringenden Ausgleich des Retentionsraumverlusts und sockelloser Einfriedungen) kann eine nachteilige Veränderung von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser ausgeschlossen werden.

*Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.*

*Bezüglich der Erfordernisse zum Klimaschutz soll, im Sinne des § 1a BauGB, mit Maßnahmen dem Klimawandel entgegengewirkt werden und/oder es sollen planerische Anpassungen bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels eingesetzt werden.*

*Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) sind insbesondere „Luft und Klima“ mit naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu schützen. Dies gilt besonders für Flächen mit lufthygienischer und klimatischer Wirkung.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*

- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan
- Eigene Begehung im Oktober 2022

### 7.7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen der örtlichen Kaltluftproduktion.

Demgegenüber stehen Vorbelastungen durch Schadstoffimmissionen der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Verkehr). Im angrenzenden Gewerbegebiet finden sich großflächig versiegelte Bereiche, sodass zudem von Vorbelastungen bezüglich eines Aufheizeffekts gesprochen werden kann.

Die **Bedeutung dieses Schutzguts** für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird gemäß der Anlage 1 des Leitfadens **als gering bis mittel eingestuft**.

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen: Die unversiegelten Flächen im Plangebiet werden weiterhin einen Beitrag zur Kalt-

luftentstehung leisten. Da kein dauerhafter Bewuchs im Gebiet vorhanden ist, wird dieses auch zukünftig keine entsprechende Funktion zur Frischluftproduktion haben.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Flächenversiegelung. Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es zur Erhöhung von Schadstoffimmissionen im Plangebiet.

Die zusätzliche Flächenversiegelung trägt kleinräumig zu Aufheizeffekten bei.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Teilerhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von Pflanzgeboten mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperatenausgleich)
- Maßnahme zur Dach- und Fassadenbegrünung (Reduktion des Aufheizeffektes auf Gebäudeflächen, Kühlung durch Transpiration/Verdunstung)

### Bewertung

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens im gesamträumlichen Zusammenhang sind unter Berücksichtigung der insgesamt geringen klimatischen Bedeutung des Planungsgebiets eher gering zu bewerten. So kommt es zwar zum kleinräumigen Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Ackerflächen, was angesichts einer klimatischen Zuspitzung mit zunehmend heißen Sommern und einer notwendigen Durchlüftung der Siedlungsbereiche kritisch zu bewerten ist. Jedoch wird dies durch die Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich minimiert.

## 7.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

*Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit der historischen Siedlungsstruktur, dem baulichen Bestand und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*

- Regionalplan der Region Würzburg
- Flächennutzungsplan
- Bayernatlas

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*

- Eigene Begehung im Oktober 2022

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Planungsgebiet befindet sich am überwiegend durch Gewerbe geprägten nördlichen Stadtrand Kitzingens und hat einen Flächenumfang von rund 0,7 ha.

Das Gelände ist nahezu eben und überwindet einen Höhenunterschied von lediglich etwa 1 m zwischen einer Höhenlage von etwa 186,3 m ü. NN und 187,2 m ü. NN. Das Gelände fällt leicht von Nordosten nach Westen.

Das Landschaftsbild ist im Umfeld des Planvorhabens durch heterogene Strukturen aus offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gemüseanbau und Gewächshäusern, durch gewerbliche Gebäude, Wohnhäuser und gliedernde Gehölzstrukturen geprägt. Aufgrund der gewerblichen und ackerbaulichen Nutzung besitzen Plangebiet und Umgebung keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Für das Landschaftsbild und die Erholung relevante Schutzgebiete (Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind durch die Planung nicht betroffen.

Wichtige Sichtbeziehungen in Richtung der Altstadt Kitzingens mit den dortigen Baudenkmalen sind nicht gegeben.

Die **Bedeutung dieses Schutzguts** für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird gemäß der Anlage 1 des Leitfadens **als gering eingestuft**.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der nördliche Stadtrand weiterhin von landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen geprägt. Eine Bedeutung der isolierten landwirtschaftlichen Nutzflächen für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung wird auch zukünftig nicht bestehen.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung zur Erweiterung des Gewerbe-/Industriegebietes gehen durch die geplanten baulichen Nutzungen Ackerbauflächen mit einem Umfang von ca. 0,62 ha verloren.

Mit den festgesetzten Pflanzgeboten kann das Planvorhaben in das Landschafts-/Ortsbild am gewerblich geprägten Siedlungsrand eingebunden werden.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden Baukörpern (Bauhöhe, etc.)
- Gliederung der Siedlungsstruktur und randliche Eingrünung durch Pflanzgebote

## Bewertung

Mit der Entwicklung der künftigen Grundstücks- und Gebäudeeingrünung (Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzgebote) sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des erweiterten Gewerbegebietes in den Landschaftsraum hinreichend Rechnung getragen.

## 7.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmale in der Altstadt/Etwashausen sind von der ergänzenden baulichen Entwicklung nicht betroffen, es sind keine relevanten Fernwirkungen zu verzeichnen.

*Baudenkmäler müssen, soweit zumutbar, von den Eigentümern instandgehalten, instandgesetzt, sachgemäß behandelt und vor Gefährdung geschützt werden (Art. 4 Abs. 1 BayDSchG).*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*

- Bayernatlas (Denkmal-daten: Boden-/Baudenkmäler)
- Flächennutzungsplan

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

## Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

*Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-Ziel der Bundesregierung). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).*

Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“

## 7.7.8 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von etwa 0,7 ha. Die vorhandene Flächennutzung ist für die Erweiterungsflächen laut Flächennutzungsplan als Fläche für die Landschaft definiert.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Schwarzacher Straße Ost“ an, welches insgesamt über eine Größe von etwa 16 ha verfügt und das Planungsgebiet im Norden und Osten umgibt.

Die Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang bestehender Gewerbebetriebe am gewerblich geprägten nördlichen Stadtrand Kitzingens.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich bestehen.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die vorliegende Planung sieht eine Flächeninanspruchnahme von ca. 0,7 ha vor. Hierbei werden landwirtschaftliche Nutzflächen auf einer Fläche von rund 0,62 ha überplant und im Rahmen eines Gewerbegebietes versiegelt.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Festsetzung der Obergrenze (Orientierungswert) der GRZ zur maximalen Ausnutzung der Fläche
- Erweiterung des Unternehmens im Siedlungszusammenhang in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ohne weitere Beanspruchung von Flächen hierfür an anderer Stelle

## Bewertung

Mit § 1a Abs. 2 BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans kommt es zu einem Lückenschluss zwischen nördlich und östlich angrenzender gewerblichen Nutzungen und westlich bestehendem Straßenverlauf.

Durch die Neubebauung in Anbindung an bereits bebaute Areale kann eine Flächenausweisung im größeren Umfang an anderer Stelle vermieden werden. Aufgrund der Standortwahl kann zusammen mit der Inanspruchnahme der Obergrenze der GRZ die Flächeninanspruchnahme insbesondere für Erschließungsflächen vergleichsweise gering gehalten werden.

### 7.7.9 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Aufgrund der geringen Bedeutung und Schutzwürdigkeit der betroffenen Flächen in Bezug auf die meisten Schutzgüter beziehen sich wesentliche Wechselwirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt in Hinblick auf dessen Retentionsfunktion sowie auf den dauerhaften Flächenverlust, der das Entwicklungspotenzial für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt dauerhaft einschränken.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### 7.7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich bereits in einem gewerblich geprägten Umfeld und auch der Betrieb, für dessen Erweiterung hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, liegt bereits in enger Nachbarschaft zum Plangebiet. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes kommen keine Nutzungen, die eine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle haben, hinzu. Eine neue Konfliktsituation ist somit nicht zu verzeichnen.

Betriebe, die einen Betriebsbereich nach der Störfallverordnung betreiben, sind innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes nicht bekannt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind daher für die Planung nicht anzunehmen.

## 7.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung am Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### 7.8.1 Bestandserfassung und -bewertung

Die Fläche wurde der Bestandssituation entsprechend nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung “ bewertet und eingestuft. Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt jeweils schutzgutbezogen anhand der jeweils wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen (vgl. Abb. 6, Tab. 5).

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes je nach Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet.

Hierbei wird zwischen den Biotop- und Nutzungstypen mit geringer, mittlerer und hoher sowie ohne naturschutzfachliche Bedeutung unterschieden. Je nach Einstufung werden pauschale Wertpunktansätze von 0 WP, 3 WP, 8 WP oder detaillierte biotoptypenbezogene Wertpunktsätze von 11 - 15 Wertpunkte vergeben.

Innerhalb des Planungsgebiet wurden Flächen ohne geplante Nutzungsänderung als Bereich ohne Eingriff (eingriffsneutral) definiert. Dies trifft auch für die Flächen ohne eingriffsrelevante Nutzungsänderung im Änderungsbereich des Bebauungsplans zu. Hier sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegeben (vgl. nachfolgende Abb.).

relevantes Planungsgebiet, ca. 0,66 ha	Einstufung des Zustandes	Bedeutung des Schutzgutes
Arten und Lebensräume	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, Grünweg	gering
Boden	unterdurchschnittlich natürliche Ertragsfähigkeit mit geringer bis mäßiger Filter- und Pufferfunktion, unversiegelt	gering - mittel
Wasser	Gebiet mit mäßiger bis hoher Durchlässigkeit, d. h. Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden; Hochwassergefahrenflächen des Mains	mittel
Klima, Luft	kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet auf landwirtschaftlichen Flächen am Stadtrand im gewerblichen Umfeld	gering - mittel
Orts- und Landschaftsbild	Agrarlandschaft, strukturarm, gewerblich geprägter Ortsrand	gering

Tab. 4: Einstufung des Zustands der Schutzgüter anhand der jeweiligen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen im Plangebiet

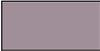
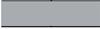
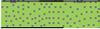


Abb. 5: Darstellung der als eingriffsneutral gewerteten bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen  
 Quelle: arc.grün 2023, unmaßstäblich



Abb. 6: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘  
Quelle: arc.grün 2023

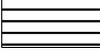
## Bestand <sup>1)</sup>

	<b>Äcker / Felder</b>
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
	<b>Industrie- und Gewerbegebiete</b>
X2	Industrie- und Gewerbegebiete
	<b>Verkehrsflächen - versiegelt</b>
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs - versiegelt
	<b>Verkehrsflächen - unbefestigt, bewachsen</b>
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege - unbefestigt, bewachsen

## Sonstige Planzeichen

	<b>Geltungsbereich</b>
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" - 3. Änderung</b>
	<b>Flurstücke mit Flurnummern</b>
	<b>ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains (Hochwassergefahrenflächen HQ 100)</b>
	<b>ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains (Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG) (Hochwassergefahrenflächen HQ extrem)</b>

## Bewertung <sup>1)</sup>

	<b>GERINGE naturschutzfachliche Bedeutung - BNT gem. Biotopwertliste mit 1 - 5 WP; Bewertung pauschal mit 3 WP</b>
	<b>OHNE naturschutzfachliche Bedeutung - BNT gem. Biotopwertliste mit 0 WP oder: Fläche OHNE Eingriff (eingriffsneutral)</b>

<sup>1)</sup> Die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) werden gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung eingestuft und bewertet. (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021)

## 7.8.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die geplante bauliche Nutzung als Gewerbegebiet sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,8) eine hohe bauliche Dichte mit einem hohen Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor. Damit geht ein Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf bisher unversiegelten Freiflächen im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsflächen einher.

Dementsprechend wird die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu dient die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

## 7.8.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Für die Bewertung der Eingriffsschwere wird die geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 herangezogen. Mit verbindlich festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen („Planungsfaktor“) ist eine Reduktion des Kompensationsbedarfs von bis zu 20 % möglich.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand der Verrechnung der pauschalen biototypbezogenen Wertpunkteansätzen und der festgesetzten GRZ mit der Eingriffsfläche, abzüglich des Planungsfaktors.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich - nach Leitfaden - der in Tab. 5 dargestellte Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Hochwassergebietes HQ<sub>100</sub> erfolgt ein wert- und funktionsgleicher Retentionsausgleich sowie eine hochwasserangepasste Bauweise, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Überschwemmungsgebiet des Mains durch das Vorhaben ausgeht.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung bzw. BNT	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker; Wirtschaftsweg, unbefestigt, bewachsen	5.580	3	0,8	13.392
Versiegelte Flächen und eingriffneutrale Bereiche/Bereiche ohne Nutzungsänderung	479	0	0,8	0
<b>Summe</b>	<b>6.059</b>			<b>13.392</b>

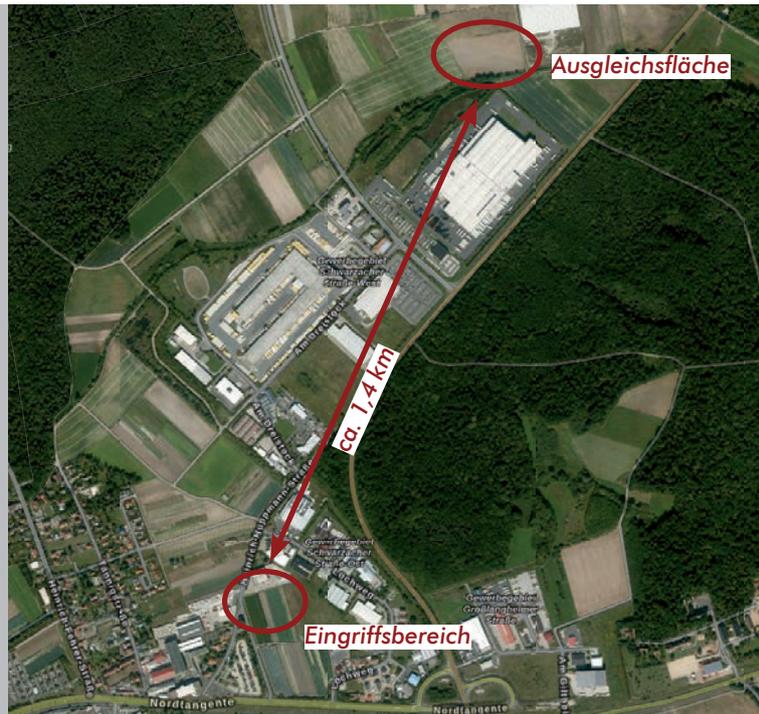
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bspw. Rasengitter, Pflasterflächen mit breiter Fuge, etc.).	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs.1 Nr. 20 BauBG
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Vielfältige positive Auswirkungen in Bezug auf das lokale Mikroklima und somit auf die Aufenthaltsqualität in nahen Umfeld. Eine begrünte Wand stellt eine wertvollen Lebensraum mit unterschiedlichen Teilhabitaten für verschiedene Insekten sowie Vögel dar (Nistplatz, Nahrungshabitat, etc.).	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs.1 Nr. 25a BauBG
Gründach (auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie)	Vielfältige positive Auswirkungen in Bezug auf das lokale Mikroklima und somit auf die Aufenthaltsqualität in nahen Umfeld. Mit der substratbedingten Speicherfähigkeit von Niederschlagswasser geht ein verzögerter bzw. reduzierter Wasserabfluss einher. Im Weiteren stellt eine (extensive) Dachbegrünung einen weitgehend störungsfreien und somit wertvollen (Teil-)Lebensraum u. a. für Insekten dar. Mit der Installation einer aufgeständerten PV-Anlage auf Dachflächen wird übergeordneten Zielsetzungen mehrfach Rechnung getragen: - Dezentrale Energieproduktion mit Eigenverbrauch - Mehrfachnutzung der beanspruchten Fläche (Reduktion des Flächenverbrauchs)	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin	Eine Beschränkung der Beleuchtungsintensität minimiert und vermeidet die baugebietsbedingte Lichtverschmutzung. Hiermit werden nachteilige Auswirkungen der nächtlichen Beleuchtung auf Insekten und allgemein auf nachtaktive Tierarten im Umfeld des Baugebietes vermieden.	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs.1 Nr. 20 BauBG
<b>Summe in % (max. 20%)</b>		<b>10</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>12.053</b>
------------------------------------	---------------

Tab. 5: Bilanzierung zum Ausgleichsbedarf

Abb. 7: Übersicht über die Lage des Plangebiets (Eingriffsbereich) und der externen Ausgleichsfläche  
Quelle: Bayernatlas 2023



#### 7.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von 12.053 Wertpunkten für das Gewerbegebiet ermittelt (vgl. Tab. 5). Dieser wird auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt, die dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet wird (s. Abb. oben).

Insgesamt werden auf der externen Kompensationsfläche 12.200 Wertpunkte generiert, so dass ein geringfügiger Überschuss von 147 Wertpunkten verbleibt (vgl. Tab. 6).

Mit den für diese Fläche formulierten Entwicklungszielen und den festgesetzten Pflanzgeboten und Pflegehinweisen können die Funktionen des Naturhaushaltes auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche verbessert und die Biotopqualität einschließlich der Arten- und Strukturvielfalt erhöht werden (vgl. Abb. 8, Abb. 9). In Tab. 7 wird neben den Zielsetzungen auf der Fläche auch der generierte Kompensationsumfang, die Standortparameter des Bestandes sowie Zielsetzungen aus übergeordneten Planungen tabellarisch dargestellt.

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 32 "Schwarzacher Straße Ost" - 8. Änderung und Erweiterung										Entwurf
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste <sup>(1)</sup>			Prognosezustand nach der BNT-Liste <sup>(1)</sup>			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) *	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungs- faktor	Ausgleichs- umfang in WP
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	K122	Mäßig artenreiche Saum- und Staudenflur	6	1.650	4		6.600
3				B112	Mesophile Hecke	10	700	8		5.600
<b>Summe Ausgleichsumfang (WP)</b>							<b>2.350</b>			<b>12.200</b>
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang			12.200							
Summe Ausgleichsbedarf			12.053							
<b>Differenz</b>			<b>147</b>							
* unter Berücksichtigung des Timelag										
<sup>(1)</sup> Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV, Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014)										

Tab. 6: Bilanzierung der Entwicklungsziele zum Ausgleichsumfang



Abb. 8: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘ der Kompensationsfläche  
Quelle: arc.grün 2023

## Bestand



### Äcker / Felder

A11

Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter  
Segetalvegetation

## Sonstige Planzeichen



Umgriff der Kompensationsfläche zum BP Nr. 32, 8. Änderung und Erweiterung



Flurstücke mit Flurnummern

## Bewertung

Die Biotop- und Nutzungstypen werden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und der Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung eingestuft.  
(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021)

Der naturschutzfachliche Wert wird durch Wertpunkte, entsprechend der Biotopwertliste, ausgedrückt.



Abb. 9: Darstellung der ‚Maßnahmenplanung‘ der Kompensationsfläche  
Quelle: arc.grün 2023

## Maßnahmen und Entwicklungsziele

### Bewertung der Maßnahmen / naturschutzfachliche Einstufung

Die Maßnahmenplanung bzw. deren Prognosezustände der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) werden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung eingestuft.  
(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021)

Der naturschutzfachliche Wert wird durch Wertpunkte, entsprechend der Biotopwertliste, ausgedrückt.



Umgrenzung Kompensationsfläche



Entwicklung einer mäßig artenreichen Saum- und Staudenflur [K122]



Anlage einer mesophilen Hecke [B1 12]

### Sonstige Planzeichen



Flurstücke mit Flurnummern

### Bestand



Äcker / Felder

A11

Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation

### Übersicht /Zusammenfassung zur Kompensationsfläche

Allgemeine Informationen zur Kompensationsfläche	Fl. Nr. 5015T, Gemarkung Kitzingen	Entwicklungsziele: mäßig artenreiche Saum- und Staudenflur, Entwicklung einer linear verlaufenden Gehölzfläche mit Arten eines Gewässerbegleitgehölzes	Ausgangszustand: Acker (A11)
generierter Kompensationsumfang	12.200 Wertpunkte auf 0,24 ha Fläche; d. h. eine durchschnittliche Aufwertung von rd. 5 WP/m <sup>2</sup>		
Naturraum	Naturraum „Steigerwaldvorland“ (137-A); unmittelbar angrenzend an Naturraum des Eingriffsgebiets („Maintalhänge“ (133-B)), gleiches Schwerpunkgebiet des ABSP („Unterfränkische Sande“)		
Schutzgebiete	keine Schutzgebiete betroffen (kein Überschwemmungsgebiet, kein Wasserschutzgebiet, keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) keine Bodendenkmäler		
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Flächen für Schaffung von durchgängigen Verbundachsen für Biotope feuchter Standorte in Tallagen und Bachauen		
Ökokonto der Stadt Kitzingen (2014)	Lage innerhalb der Kategorie „grüne Bänder; Achsen der Täler und Auen - Entwicklungsbereiche und Vernetzungslinien für Gewässerentwicklung, Naturschutz und Erholung (Naturerlebnis, Wegenetz, ruhiger Aufenthalt)“ (keine konkrete Zielsetzung für Fl.Nr. 5015)		
Acker-/Grünlandzahl	39; durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl des Landkreises Kitzingen: 50		

Tab. 7: Zusammenfassung der Entwicklungsziele und Standortparameter der Kompensationsfläche

## 7.8.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

### **Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG**

Der Kompensationsbedarf beläuft sich auf ca. 12.053 Wertpunkte. Auf der Kompensationsfläche mit rd. 0,24 ha werden insgesamt 12.200 Wertpunkte generiert.

Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG (i.d.R. bei Betroffenheit von >3 ha landwirtschaftlicher Fläche für Kompensationsmaßnahmen) liegt demnach nicht vor.

### **Inanspruchnahme von für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG**

Die Acker-/Grünlandzahlen der Kompensationsfläche liegen mit 39 deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt von 50. Eine Betroffenheit bezüglich § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG liegt demnach nicht vor.

**Vermeidung der Entnahme landwirtschaftlicher Flächen aus der Nutzung gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG**

Innerhalb der Kompensationsfläche erfolgt eine Umwandlung von Ackerflächen in Hecken und mäßig artenreiche Säume. Diese naturschutzfachliche Aufwertung der Feldflur dient auch einer ökologischen Verbesserung der Landwirtschaft.

## 7.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:50.000 (Regionalplan, (hydro-)geologische Karten etc.) und 1:15.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen. Maßstabsgerechte Informationen z. B. zu Bodenqualitäten etc. können aus dieser Maßstabsebene nur überschlägig abgeleitet werden; sie wurden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend pauschal und überschlägig beurteilt.

## 7.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen wird der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt. Die angemessene Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahmen kann daraufhin

überprüft werden.

Die artenschutzrechtlich bedingten Maßnahmen im Bereich des Vorhabensgebietes werden unter frühzeitigem Einbezug einer ökologischen Baubegleitung/Umweltbaubegleitung durchgeführt.

## 7.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ wird die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs im Stadtteil Etwashausen planerisch vorbereitet. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst ca. 0,7 ha und die Flurstücke mit den Nrn. 5255/2, 5248/2, 5248/1T und 7023T in der Gemarkung Kitzingen. In der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Schwarzacher Straße Ost“ erstreckt sich überwiegend auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und einen Weg. Der nördliche Geltungsbereich befindet sich bereits innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets, die bisher gültigen Festsetzungen werden durch die in der 8. Änderung und Erweiterung getroffenen Festsetzungen ersetzt. Da hier jedoch bereits Baurecht besteht, werden die entsprechenden Flächen - ebenso wie bereits versiegelte und bebaute Flächen (Heinrich-Huppmann-Straße) - nicht als Eingriff gewertet.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Die vorhandenen Plan- und Datengrundlagen wurden durch ein Immissionsschutzgutachten sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für Naturhaushalt und Landschaftsbild gering bedeutsamen Bestandssituation - überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem bereits gewerblich geprägten Umfeld am Stadtrand - bezogen auf die Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächenversiegelung durch Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen.

Der Großteil des Erweiterungsbereichs liegt innerhalb des

ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ( $HQ_{100}$ ) des Mains sowie vollständig innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein extremes Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) des Mains (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG). Der durch die zulässige Bebauung verursachte Retentionsraumverlust gegenüber der Wasserspiegellage des  $HQ_{100}$  ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB volumen-, funktions- und zeitgleich zu kompensieren. Der Ausgleich wird im Plangebiet erbracht. Das tatsächlich herzustellende Retentionsvolumen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben konkret ermittelt und vor Baubeginn nachgewiesen.

Das Planungsgebiet wurde im Rahmen einer faunistischen Kartierung über das Jahr 2022 untersucht. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung von artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen vermieden. Diese sind durch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen: Mit Umsetzung des Bebauungsplanes besteht ein Ausgleichsbedarf von 12.053 Wertpunkten, der auf der im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten externen Kompensationsfläche nachgewiesen wird.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	eingeschränkt zugängliche Ackerfläche in gewerblichem Umfeld mit entsprechenden Vorbelastungen, nur geringe Wohnumfeld-/Erholungsfunktion	Pflanzgebote zur Ein-/Durchgrünung Beschränkung der Bauhöhe	gering
Arten und Lebensräume / Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	landwirtschaftliche Nutzungen, Gewerbe angrenzend, keine weiteren Schutzgebiete betroffen  Das (potenzielle) Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten bedingt die Notwendigkeit von artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen	Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote und dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen Dach- und Fassadenbegrünung Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung Festsetzung geeigneter Ausgleichsflächen Festsetzungen zum Artenschutz: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrolle und Versatz von ggf. vorkommenden Wirtspflanzen des Großen Feuerfalters</li> <li>• Zeitliche Beschränkung zur Baufeldräumung</li> </ul>	gering
Boden	großflächig unversiegelte, lehmige Sandböden mit mäßiger Filter-/Pufferfunktion, Ackerzahl unter landkreisweitem Durchschnitt, Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung	Pflanzgebote mit Herstellungsfrist, dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen Hinweise zum Bodenschutz und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	gering / mittel
Wasser	überwiegend unversiegelte Flächen mit ungestörtem Abfluss von Niederschlagswasser  Lage innerhalb des Risikogebiets des Mains, amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet/Trinkwasserschutzgebiete nicht betroffen	Ausgleich des Retentionsraumverlusts innerhalb des Geltungsbereichs Festsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise) nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung/Rückhaltung (Teil-)Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	gering / mittel
Klima, Luft, Klimawandel	Ackerflächen als örtliches Kaltluftentstehungsgebiet, Vorbelastungen durch angrenzende gewerbliche und verkehrliche Nutzung	Festsetzung zu Dach- und Fassadenbegrünung, PV-Anlagen Begrünung unbebauter Grundstücksflächen, Pflanzgebote zur Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperatureausgleich, Schadstoff- und Staubfilter)	gering

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	Ackerflächen am Siedlungsrand, ohne Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung	Pflanzgebote zur randlichen Eingrünung des Plangebiets Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den bestehenden, umliegenden Baukörpern	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Bau- oder Bodendenkmäler	Hinweise auf Denkmalschutzgesetz	nicht betroffen
Fläche	Ackerflächen im gewerblichen Umfeld Neuinanspruchnahme einer Fläche von 0,66 ha	Festsetzung der Obergrenze der GRZ zur maximalen Flächenausnutzung Geltungsbereich im Siedlungszusammenhang	gering

Tab. 8: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

## 8 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Kitzingen hat am 08.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 28.11.2022 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2023 bis zum 15.02.2023 frühzeitig beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisverband Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH -Rollout-Management
- Ericsson Services GmbH
- Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
- Fernwasserversorgung Franken
- Freiwillige Feuerwehr Kitzingen
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Kreisjugendring Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landratsamt Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen - Kreisbrandrat
- Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen
- Markt Großlangheim
- Markt Schwarzach
- N-ERGIE Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- Regierung von Unterfranken - SG Raumordnung u. Landesplanung
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg- Bereich Straßenbau

- Stadt Dettelbach
- Stadt Kitzingen - SG 63 - Tiefbau
- Stadt Kitzingen - SG 30 - Recht
- Stadt Kitzingen - SG 31 - Sicherheit u. Ordnung
- Stadt Mainbernheim
- Stadtheimatspfleger - Dr. Harald Knobling
- VG Iphofen - Gemeinde Rödelsee
- VG Kitzingen - Gemeinde Albertshofen
- VG Kitzingen - Gemeinde Biebelried
- VG Kitzingen - Gemeinde Buchbrunn
- VG Kitzingen - Gemeinde Mainstockheim
- VG Kitzingen - Gemeinde Sulzfeld
- VG Marktbreit - Stadt Marktsteft
- Vodafone Kabel Deutschland
- Wasserbeschaffungsverband Albertshofen
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.01.2023 bis 15.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ - 8. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 9 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2021): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2022a): Statistik kommunal 2021. Große Kreisstadt Kitzingen 09 675 141. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2022b): Statistik kommunal 2021. Landkreis Kitzingen 09 675. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2022c): Statistik kommunal 2021. Regierungsbezirk Unterfranken 09 6. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (BayLfSt) (2022d): Statistik kommunal 2021. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022e): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Landkreis Kitzingen (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022f): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Unterfranken (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022g): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554). Fürth.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Große Kreisstadt Kitzingen. Berechnungen bis 2039 (=Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553). Fürth.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand:01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung Auslegungshilfe. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021a): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.) (2021b): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (September 2022): BayernAtlas plus.

BUNDESMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND HEIMAT (BMI) (Hrsg.) (2018): Hochwasserschutzfibel. Objektschutz und bauliche Vorsorge. Berlin.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016. Würzburg.

STADT KITZINGEN (2020): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kitzingen, in der Fassung der 42. Änderung vom 28.04.2020.

STADT KITZINGEN (2013): Rahmenplan für den Stadtteil Etwashausen 2012. Fassung vom 05.04.2013.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Änderungs-/ Erweiterungsbereich	10
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächen- nutzungsplan i. d. F. der 42. Änderung mit Umgrenzung des Änderungsbereichs	11
Abb. 3: Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 32 „Schwarzacher Straße Ost“ mit den Änderun- gen/Erweiterungen 1-7 und der geplanten 8. Änderung und Erweiterung	13
Abb. 4: Lage des Planungsgebiets (rot umrandet) und des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ <sub>100</sub> ) des Mains (flächig dunkelblau), des Risikogebiets (HQ <sub>extrem</sub> ) des Mains (flächig hellblau) und des festgesetzten Über- schwemmungsgebiets des Mains (kariert), unmaßstäblich	27
Abb. 5: Darstellung der als eingriffsneutral gewerteten bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen	57
Abb. 6: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘	58
Abb. 7: Übersicht über die Lage des Plangebiets (Ein- griffsbereich) und der externen Ausgleichsfläche	62
Abb. 8: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘ der Kompensationsfläche	64
Abb. 9: Darstellung der ‚Maßnahmenplanung‘ der Kompensationsfläche	66

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	geplante Flächennutzungen	32
Tab. 2:	zugeordnete externe Ausgleichsfläche	32
Tab. 3:	Wirkfaktoren und deren Dimension	38
Tab. 4:	Einstufung des Zustands der Schutzgüter anhand der jeweiligen wesentlichen wert- bestimmenden Merkmalen und Ausprägungen im Plangebiet	57
Tab. 5:	Bilanzierung zum Ausgleichsbedarf	61
Tab. 6:	Bilanzierung der Entwicklungsziele zum Aus- gleichsumfang	63
Tab. 7:	Zusammenfassung der Entwicklungsziele und Standortparameter der Kompensationsfläche	68
Tab. 8:	Beschreibung und Bewertung der Umweltaus- wirkungen	73

## ANHANG

- 1) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW)  
Fassung vom November 2022
- 2) Geräuschkontingentierung  
Wölfel Engineering GmbH  
Fassung vom 26.01.2023